

Antragsbereich C / Antrag C1

Empfänger: Bundesparteitag
Bundestagsfraktion Landtagsfraktion

C1: Wohnen für die Leut' statt Geld für die Spekulanten

Wohnen ist ein Grundrecht. Jeder Mensch hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

5 Es ist Aufgabe des Staates, den Wohnungsmarkt so zu gestalten, dass jedem Menschen eine Wohnung zur Verfügung steht, die er bzw. sie auch bezahlen kann. Auch private Vermieter haben eine große Verantwortung über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. gerade bei Immobilienbesitz. Nicht das Ausschöpfen der höchstmöglichen Rendite und des maximalen Mieterhöhungsspielraums darf ihr Verhalten dominieren.

10

Die Wohnungsbaupolitik steht vor großen Herausforderungen: Ein zunehmender Wanderungsdruck in die großen Ballungszentren. Dort wollen immer mehr Menschen leben bzw. finden dort Arbeit. Die Knappheit an Wohnraum verursacht stark steigende Mieten und Immobilienpreise. Zum 15 zweiten sorgt die gleiche Wanderungsbewegung in anderen Gebieten dafür, dass zunehmend Wohnungen leer stehen; die Abwanderung und die dadurch entstehenden Leerstände lassen Wohngeregenden immer unattraktiver werden. Der Erhalt der Infrastruktur wird dort immer schwerer zu finanzieren. Der demographische und gesellschaftliche Wandel in all 20 seinen Facetten stellt Ansprüche an die Gestaltung von Wohnungen und des Wohnumfelds. Und nicht zuletzt bedeuten Klimawandel und Energiewende, dass Wohnungen und Stadtgestaltung sich stärker an ökologischen Kriterien ausrichten müssen.

25 Seit der SPD-Regierungsbeteiligung im Bund gibt es dort eine Neuausrichtung der Wohnungs- und Städtebaupolitik, die genau diese Herausforderungen angeht. In Bayern dagegen ignoriert die Staatsregierung diese Entwicklungen weitgehend. Sie lässt die Kommunen mit dem Wandel und dessen Herausforderungen alleine – wo viele Kommunen, gerade wenn 30 sie sozialdemokratisch geführt sind, bedeutende Akzente setzen – und überlässt das Feld beim Wohnungsbau ansonsten privaten Investoren, die sich natürlich an Renditeerwartungen ausrichten. Eine Gestaltung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung, die sozial und ökologisch ausgerichtet ist, benötigt aber aktive staatliche Steuerung. Hier versagt die bayerische 35 Staatsregierung.

In den Städten steigen die Immobilienpreise und damit die Mieten besonders stark. Der Abstand zwischen Mietspiegelmieten und Angebotsmieten wird größer je länger die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt anhält. In guten Lagen des Münchener Wohnungsmarktes werden beispielsweise rund 45% der zur Vermietung stehenden Wohnungen um über 20% teurer als die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete inseriert. Zwar wird dort auch mehr verdient, aber das höhere Einkommen wiegt den Anstieg von Mieten und Nebenkosten längst nicht mehr auf. Die Mietbelastung liegt bei armen Familien zwischen 28,5 Prozent in Fürth, 31,8 Prozent in Ingolstadt, 36,4 Prozent in Würzburg und 43,6 Prozent in Regensburg. In München müssen arme Familien die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Aber auch für Familien mit mittlerem Einkommen ist es zunehmend schwierig, in den Städten bezahlbaren, familiengerechten Wohnraum zu finden. Luxussanierungen ändern das Gesicht unserer Quartiere und vertreiben über Jahrzehnte angestammte Mieterinnen und Mieter.

Diese dramatische Entwicklung wird verschärft durch fehlenden Neubau bezahlbarer Wohnungen in den angespannten Wohnungsmärkten in Bayern. Es braucht in Bayern eine Initiative **„Bauen und Wohnen, bezahlbar, barrierefrei, nachhaltig“**.

Bauen und Wohnen - bezahlbar, barrierefrei, nachhaltig

Wir wollen für Bayern ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ schaffen. Dieses muss die Bauwirtschaft, Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften, Gewerkschaften, Mieterverbänden, Behindertenorganisationen, Kommunen und alle anderen relevanten Akteurinnen und Akteure umfassen. In diesem Bündnis soll eine sozial gerechte und ökologisch ausgerichtete Wohnungsbau- und Städtebaupolitik entwickelt werden, welche die oben genannten Herausforderungen angeht.

Insbesondere geht es dabei um folgende Ziele:

- Den Erhalt der bestehenden bezahlbaren Wohnungen
- Das Schaffen von mehr bezahlbaren Wohnungen
- Energetische Sanierung und der barrierefreie Umbau von Häusern und Wohnungen, nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit
- Die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichender sozialer Infrastruktur, z.B. durch mehr und hochwertigeren Grünflächen, dem Erhalt von Nahversorgung
- Intelligente Nachverdichtung bestehender Quartiere

Für Bayern kann es eine allgemein gültige wohnungspolitische Lösung

nicht geben. Dazu sind die Unterschiede zwischen dem ländlichen Raum,
80 regionalen Zentren und den Metropolregionen zu groß.

Die zentralen Akteure in der Wohnungspolitik sind daher die Kommunen,
die vor Ort genauer auf die jeweiligen Anforderungen reagieren können.
Bund und Land müssen das richtige Handwerkszeug, die Instrumente
85 und ausreichende Finanzmittel bereitstellen, damit die Kommunen ihren
Aufgaben (nicht nur) in der Wohnungspolitik nachkommen können.

Dem Land Bayern kommt dabei die entscheidende Rolle zu. Seit mittlerweile
acht Jahren ist der Freistaat Bayern nach der Föderalismusreform verant-
90 wortlich für die soziale Wohnraumförderung. Dieser Verantwortung muss
die Staatsregierung endlich gerecht werden.

Die Staatsregierung muss handeln

95 Die Landesregierung hat über Jahrzehnte versäumt, aktive Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Stattdessen wurden:

- bezahlbare Wohnungen verhindert
- öffentliche Wohnungsbestände veräußert
- 100 • die Spekulation auf dem Wohnungsmarkt angekurbelt
- der Altbauspekulation keinen Riegel vorgeschoben

Unter Aufsicht der CSU haben die Finanzzockereien der Bayerischen Landesbank dazu geführt, dass die Staatsregierung 32.000 Wohnungen an private Investoren verscherbelte. Mit dieser Privatisierung hat die bayerische Staats-
105 regierung erneut unter Beweis gestellt: Mieterschutzspielt für sie keine Rolle. Es zählt der Profit statt der berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter.

Die SPD handelt

110 Unsere Städte und Gemeinden sind für die Menschen mehr als Stein und Beton: Sie sind Heimat und Zuhause. Unter unserer Verantwortung wird Bauen und Wohnen bezahlbar, barrierefrei und nachhaltig. Nur wenn wir bezahlbar bauen, dann kann es auch bezahlbare Mieten geben.

115 **Unser Grundsatz ist: Wohnen für die Leut´ statt Geld für die Spekulanten!**

- Wir haben als SPD für die Mietpreisbremse gesorgt. Damit begrenzen wir Mietsteigerungen künftig wirksam, gleichzeitig bleiben Investitionen für
120 Neubauten möglich.
- Mit dem Bestellerprinzip im Maklerrecht hat die SPD ein weiteres zentra-

les Vorhaben durchgesetzt. In Zukunft gilt: wer einen Makler beauftragt, zahlt die Kosten – das ist in der Regel der Vermieter. Wir entlasten so den Großteil der Mieterinnen und Mieter von den zusätzlichen Kosten für die Makler-Courtage.

125

- Die Bundesregierung hat die Städtebauförderung verlässlich ausgestattet. Nach den Kürzungen durch die Regierung aus CDU/CSU und FDP, hat die SPD dafür gesorgt, dass die Bundesmittel für die Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro jährlich erhöht wurden. Fast die Hälfte der bundesweiten Finanzmittel fließt in den ländlichen Raum. Das Programm "Soziale Stadt" ist das Leitprogramm sozialdemokratischer Bau- und Wohnungspolitik.

130

Im Fokus der SPD:

- Bauland zu bezahlbaren Preisen ausweisen, insbesondere durch verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften. Die verbilligte Abgabe soll nicht zeitlich auf das Ende der Legislaturperiode befristet sein und eine prozentuale Ermäßigung pro zu erwerbenden Quadratmetern vorsehen. So lässt sich bezahlbarer Wohnraum schaffen wie im Koalitionsvertrag vereinbart.

140

- Die soziale Wohnraumförderung der Länder wird bis Ende 2019 fortgesetzt, auf dem bisherigen Niveau von 558 Mio. Euro. Die Länder sind gefordert, dies in angespannten Wohnungsmärkten zweckgebunden einzusetzen für sozialgebundenen Wohnraum.

145

- Die Mittel der Städtebauförderung wurden schon im Haushalt 2014 von 455 auf 700 Millionen Euro erhöht und bleiben auf diesem Niveau. Damit werden Investitionen in Wohnumfeld und Verbesserung der Nahversorgung ermöglicht.

- Förderung des genossenschaftlichen Neubaus.

150

- Die Förderung der energetischen Sanierung ist wieder verlässlich und soll auf 2 Milliarden jährlich aufgestockt werden.

- Für den altersgerechten Umbau gibt es wieder ein Zuschussprogramm. Das ist wichtig für ältere Menschen, die keinen Kredit mehr aufnehmen wollen oder können. Die Vorgängerregierung hatte das Programm gestrichen.

155

- Zusätzliche Baufördermittel speziell für Senioren und Menschen mit Behinderungen einführen.

Für bezahlbares Bauen und Wohnen

Mehr als ein Drittel des Einkommens wird heute für die Miete ausgegeben. Deswegen setzt sich die BayernSPD für bezahlbares Bauen und Wohnen ein: Wir dürfen die Bürgerinnen und Bürger nicht finanziell überfordern, wenn sie ein Dach über dem Kopf haben wollen.

160

165 Die BayernSPD fordert:

- 170 • Die Bayerische Staatsregierung muss die Mietpreisbremse unverzüglich anwenden und eine entsprechende Landesverordnung erlassen. Die vom bayerischen Justizministerium nun vorgelegte Gebietskulisse umfasst lediglich 144 Städte und Gemeinden. Dabei gleicht die Landkarte einem Schweizer Käse: In vielen auch angespannten Wohnungsmärkten wird die Mietpreisbremse nicht flächendeckend kommen, da einige Städte und Gemeinden nicht in die Gebietskulisse aufgenommen wurden. Darunter sind auch Kommunen, in deren Landkreise andere Städte und Gemeinden aufgenommen wurden und sogar direkt an solche angrenzen. Dies erzeugt eine Zweiklassengesellschaft beim Mieterschutz: Ein Teil der Bevölkerung profitiert von den Errungenschaften der Mietpreisbremse, für den anderen Teil heißt es auch in der Zukunft: Mieterhöhungen ohne festgesetzte Obergrenze. Dies lehnen wir ab und fordern einen wirksamen Mieterschutz für alle Menschen in angespannten Wohnungsmärkten.
- 180 • Das Mietrecht ist so zu ändern, dass zukünftig die tatsächliche Quadratmeter-Zahl für die Miethöhe und die wohnflächenbezogenen Nebenkosten entscheidend ist, nicht die im Vertrag angegebene. Eine Abweichung von bis zu 10 Prozent ist derzeit zulässig – das ist für uns künftig nicht mehr tragbar.
- 185 • Die gesetzlichen Voraussetzungen (BGB) für Mietspiegel müssen geändert werden damit diese auch objektiv vor Gericht Bestand haben Sie müssen auf eine breitere Basis gestellt werden und nicht nur neue Mietverträge der letzten 4 Jahre berücksichtigen, sondern mit Ausnahme der Kostenmieten bei Sozialwohnungen alle Mieten ohne zeitliche Einschränkung. Es muss mehr qualifizierte Mietspiegel geben, die Mieter und Vermietern Rechtssicherheit bieten. Die Anforderungen insbesondere an diese qualifizierten Mietspiegel müssen eindeutiger definiert werden, so dass sie für die Kommunen durchführbar und gerichtsfest sind.
- 190 • Mieterinnen und Mieter müssen wirksam vor Luxussanierungen geschützt werden. Die bislang zulässige Modernisierungsumlage ist in der Höhe erheblich zu begrenzen und darf längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten verlangt werden. Durch Härtefallklauseln muss verhindert werden, dass vorhandene Mieter durch Modernisierungen verdrängt werden. Es ist kritisch zu prüfen, was konkret als Modernisierung gilt. Die staatliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen muss ausgebaut werden, da die CO₂-Reduzierung eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist.
- 200 • Mietwohnungen dürfen nicht gewerbsmäßig als Ferienwohnungen vermietet werden. Dazu muss der Freistaat jede Zweckentfremdung von Wohnraum unter den Genehmigungsvorbehalt der Kommunen stellen, schon das Anbieten solcher Wohnungen mit Bußgeld belegen und
- 205

Online-Portale in die Verpflichtung nehmen.

Das Mietrecht alleine verhindert steigende Mieten in Metropolregionen
210 nicht, es bremst allenfalls. Deshalb ist der Neubau von Wohnraum dringend
nötig. Derzeit entstehen aber überwiegend teure Wohnungen, da diese
private Investorinnen bzw. Investoren die höchste Rendite sichern. Um
gegenzusteuern, sind folgende Maßnahmen nötig:

- 215 • Verbesserte Möglichkeiten, in Bebauungsplänen und vergleichbaren In-
strumenten Vorgaben über die Qualität der entstehenden Wohnungen
festzulegen, insbesondere über Vorgaben für den Bau von geförderten
Wohnungen. Zusätzlich müssen Instrumente geschaffen werden, die der-
artige Vorgaben auch bei bestehendem Baurecht erlauben.
- 220 • Eine bessere, steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus und en-
ergetischer Gebäudesanierung mit zehnjähriger Sozialbindung. Die Ab-
schreibungssätze sind für diesen Zeitraum auf vier Prozent zu verdoppeln,
danach degressiv auszugestalten. Dabei gilt: Keine steuerliche Förderung
mit der Gießkanne. Die Steuervergünstigung soll nur in den Gebieten
225 mit angespanntem Wohnungsmarkt wirken (also dort, wo die Mietpreis-
bremse und/oder die abgesenkten Mietkappungsgrenzen gelten). Diese
bringt für Immobilieninvestoren vor allem in der Anfangszeit hohe Steu-
ervorteile, was einen bedeutenden Investitionsanreiz für den privaten,
sozialen Mietwohnungsbau darstellt (§ 7 k EStG in neuer Ausgestaltung).
- 230 • Gewinne aus Wohnungsverkäufen sollen weiterhin grundsätzlich steu-
erfrei bleiben, wenn das Geld wieder in den Wohnungsneubau inves-
tiert wird. Grundlage dafür bildet § 6b des Einkommenssteuergesetzes,
das weiter verbessert werden muss.
- Die gesetzliche Rentenversicherung muss in den nächsten Jahren eine
235 Demografiereserve aufbauen, um den Beitragsanstieg bei Stabilisierung
des Rentenniveaus ab 2020 zu dämpfen. Zusammen mit den aktuellen
Überschüssen sind diese Mittel nach sorgfältiger Überprüfung der vor-
handenen Spielräume zumindest teilweise in sozialen Mietwohnungs-
bau anzulegen. Dafür wollen wir eine gesetzliche Grundlage schaffen. So
240 kann gleichzeitig in den Wohnungsmarkt investiert werden - mit ange-
messener und sicherer Verzinsung - und das gesetzliche Alterssicherungs-
system gestärkt werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und gegebe-
nenfalls wie ein besseres Klima für private Investitionen für neue Miet-
wohnungen geschaffen werden kann.
- 245 • Wir wollen darüber hinaus ein besseres Investitionsklima für neue Miet-
wohnungen schaffen. Und zwar mit besseren gesetzlichen Rahmenbin-
dungen. Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche Investoren, um
den bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu finanzieren. Versicherung-
gesellschaften suchen nach sicheren, werthaltigen Anlagen. Sichere Anla-
250 gen sind aber auf den Finanzmärkten kaum noch zu finden. Früher galten

vier Prozent Rendite in der Wohnungswirtschaft als gemeinnützig. Heute sind solche Renditen attraktiv für Kapitalanlage- und Versicherungsgesellschaften. Wir wollen, dass sie ihr Geld langfristig in Wohnungen investieren, statt auf den Finanzmärkten zu spekulieren.

- 255 • Grundstückspolitik mit dem Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist Aufgabe aller staatlichen Ebenen. Beim Verkauf von Grundstücken in aus öffentlicher Hand darf nicht mehr nur der höchste Preis den Ausschlag geben. Die Vergabe ist an Vorgaben für die Verwertung und insbesondere die Miethöhe der entstehenden Wohnungen zu koppeln, die vertraglich vereinbart werden müssen.
- 260 • Bei der sozialen Wohnraumförderung muss der Bund wieder mehr Verantwortung bekommen, er darf dies nicht allein den Ländern überlassen. Eine Weiterführung der Entflechtungsmittel nach 2019, die der Bund den Ländern dafür zahlt, darf es nicht ohne Zweckbindung geben. Die
- 265 Länder müssen sich schon jetzt verpflichten, die Mittel in angespannten Wohnungsmärkten für den Neubau von Sozialwohnungen und Schaffung bzw. Rückkauf von Belegungsrechten einzusetzen. Für Städte, in denen hohe Zuzüge die Lage auf dem Wohnungsmarkt temporär besonders verschärfen, brauchen wir eine Bundesverantwortung, um gezielt dort
- 270 Mietwohnungsneubau im unteren und mittleren Preissegment anzukurbeln.
- Der Neubau von Wohnraum durch Wohnungsgenossenschaften soll attraktiver werden. Lösungswege sind:
- 275 – Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist als dritter Weg im Zielkatalog des bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (Art. 2 BayWoFG) festzusetzen, um weiteren Fördermöglichkeiten den Weg zu ebnen, wie beispielsweise ein allgemeines Vorkaufsrechts für Mieter, die Genossenschaften gründen. Werden Wohnungen verkauft, müssen sie den Mietern im genossenschaftlichen Modell zuerst angeboten werden.
- 280 – Es müssen Anreize über zusätzliche Förderungssysteme für Bürgergenossenschaften (gemeinsames Wohnen für junge Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen) geschaffen werden.
- 285 – Die stärkere Kopplung an die Altersvorsorge oder die steuerliche Förderung von Einlagen.
- Genossenschaftsinitiativen brauchen ein umfangreiches Beratungsangebot sowie zinsgünstige Darlehen der BayernLabo in einem größeren Umfang als bisher.

Mehr soziale Wohnraumförderung kommt allen zugute

290

Der Freistaat Bayern ist seit 2006 für die soziale Wohnraumförderung zuständig (Föderalismus-Reform II). Er kommt seiner Aufgabe bisher nur ungenügend nach. Viele Menschen sind aus den verschiedensten Gründen

auf Sozialwohnungen angewiesen. Anspruchsberechtigt sind nicht nur
295 untere Einkommensschichten sondern auch zunehmend Rentnerinnen und
Rentner sowie Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderungen.

In Bayern herrscht ein dramatischer Mangel an Sozialwohnungen. Die Staats-
regierung entzieht sich auch hier ihrer Verantwortung.

300 Im Jahr 2014 wurden in Bayern gerade einmal 1907 neue Sozialwohnungen
gebaut. Gleichzeitig laufen in großer Zahl die Sozialbindungen für Mietwoh-
nungen aus. 2008 gab es 176.000 Sozialwohnungen. Bis 2020 schrumpft
diese Zahl auf 112.000, ein Rückgang um ca. 30 Prozent. Der Bedarf ist aber
305 dramatisch höher.

Um hier gegenzusteuern, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Rückzahlungen aus staatlichen Wohnungsbaudarlehen sind 1:1 wieder
310 in neuen, sozialen Wohnraum zu investieren. Die Gelder des Bundes für
soziale Wohnraumförderung muss die Staatsregierung zukünftig aus-
schließlich für neue Sozialwohnungen oder entsprechender Belegungs-
bindungen ausgeben.
- Die Erlöse von fast 900 Millionen Euro aus dem Verkauf der GBW-
315 Wohnungen sind zusätzlich in die Wohnungsbauförderung einzubringen,
insbesondere für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Woh-
nungsgenossenschaften.

Die Wohnungsraumförderung des Landes wird für kommunale Gesellschaf-
ten und Baugenossenschaften stärker darauf ausgerichtet, statt Darlehen
320 eigenkapitalähnliche Förderinstrumente zu schaffen. Damit wird es den Ge-
sellschaften ermöglicht, auf Basis der erhaltenen Fördermittel zusätzliches
Fremdkapital zu akquirieren, womit der Wohnungsbau weiter angekurbelt
werden kann.

325 **Bezahlbares und attraktives Wohnen- zukunftsweisend und nachhaltig**

In den Ballungsräumen mangelt es an bebaubaren Freiflächen; ökologische
Nachhaltigkeit und der Erhalt von Lebensqualität, die Rücksichtnahme
auf Mikroklima etc. erfordert außerdem, die noch unbebauten Flächen
330 möglichst zu erhalten. Deswegen haben Nachverdichtung im Quartier,
Aufstockung bestehender Gebäude und die Nutzung von Brachen und Bau-
lücken eine hohe Priorität. Das Baurecht, die Baunutzungsverordnung, das
Immisionsschutzrecht und das Steuerrecht sind dahingehend zu optimieren.

335 Die Kommunen brauchen ein umfangreicheres Instrumentarium, die
Verwertung von Baulücken und Brachen zu erzwingen. Neben klareren

Regelungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Bestandsgebieten und zu Baugeboten kann dazu auch gehören, dass Kommunen künftig einen erhöhten Grundsteuer-Hebesatz auf un- oder unterbebaute
 340 Grundstücke in ausgewiesenem Bauland erheben können.

Die Umwandlung von Gewerbe-Immobilien für Wohnzwecke muss auch durch finanzielle Anreize erleichtert werden.

345 Der Freistaat muss geeignete Gebäude und Grundstücke für die Nachverdichtung in angespannten Wohnungsmärkten zur Verfügung stellen.

Gerade wenn durch Nachverdichtung Orte immer dichter besiedelt werden, ist eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes notwendig, damit keine
 350 „Wohnsilos“, sondern attraktive Stadtquartiere entstehen. Daher muss mit der Förderung des Wohnungsbaus auch ein Ausbau der Städtebauförderung einhergehen. Dies muss es ermöglichen, gerade in verdichteten Quartieren zentrale Orte und Plätze zu schaffen, bestehende Grünflächen aufzuwerten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Stadtteilzentren, Kultur-
 355 und Freizeiteinrichtungen, Jugendtreffs, Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren, Gesundheitszentren etc. – zu schaffen. Auch ein Umdenken in der Verkehrsführung, das den motorisierten Individualverkehr an den Rändern von Quartieren abfängt, dort die Parkierungen schafft und den Innenraum der Quartiere vom MIV befreit, schafft ein deutlich attraktiveres
 360 Wohnumfeld; auch derartige Maßnahmen – die sich mit dem Bau zentraler Parkierungsanlagen und dem Rück- und Umbau von Straßen verbinden – müssen daher gefördert werden.

Auch in den Gemeinden, in denen nicht der Bevölkerungsdruck Nachverdichtung auslöst, sondern im Gegenteil die Bevölkerung zurückgeht und
 365 Leerstände bei den Wohnungen entstehen, kommt dem Städtebau zentrale Bedeutung zu. Hier muss es gelingen, durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes den Verbleib in den „leerer“ Quartieren attraktiv zu machen. Die Maßnahmen können dabei ähnlich sein wie oben für die „Zuzugsgemeinden“
 370 beschrieben, richten sich aber natürlich auf andere Anforderungen aus.

Wohnen barrierefrei – „Aufzug statt Auszug“

Wohnen muss barrierefrei möglich sein, um Familien, Menschen mit Be-
 375 hinderung und älteren Menschen ein uneingeschränktes Leben in ihrer Wohnung und ihrem Quartier auch in Zukunft zu gewährleisten. Durch den demographischen Wandel steigt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen weiter.

380 Es müssen mehr barrierefreie- bzw. arme Wohnungen neu gebaut werden.
die Wohnungsbauförderung muss auch darauf ausgerichtet werden. Aber
auch die Sanierung im Bestand muss angegangen werden, gerade auch
deshalb, weil Menschen im Alter zunehmend in ihren bisherigen Woh-
nungen oder zumindest in ihrem Quartier bleiben wollen, dann aber auf
385 barrierefreie Wohnungen genau dort angewiesen sind. Wir fordern ein
bayerisches Programm "Aufzug statt Auszug" vom Keller bis zum Dachge-
schoss, das insbesondere im Geschosswohnungsbau die Barrierefreiheit
unter Berücksichtigung barrierefreier Sicherheit fördert.

390 Dringend notwendig ist ein bayerisches Städtebauförderprogramm, das die
Kommunen zusätzlich bei der barrierefreien Umgestaltung von Straßen,
Plätzen und Quartieren unterstützt.

Barrierefreies Bauen bedeutet aber auch, Senior/innen und speziell Men-
schen mit Behinderungen den Bau oder Erwerb individuellen privaten Wohn-
raums kostengünstig zu ermöglichen. Dafür sind zusätzliche Fördermittel
des Freistaats (z.B. Darlehen nach dem GdB), spezielle Baufinanzierungen der
Kreditwirtschaft für Senioren und Menschen mit Behinderungen, bevorzugt
zu vergebende Bauflächen oder Wohnraum notwendig. Auch neue Wohn-
400 konzepte und -formen wie inklusive Mehrgenerationenhäuser, -Dörfer oder
-Anlagen, Bürgergenossenschaften etc. müssen auch auf kommunaler Ebe-
ne bevorzugt unterstützt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ge-
setzlichen Voraussetzungen den Anforderungen dieser neuen Wohnkonzep-
te angepasst werden.